

BEBAUUNGSPLAN

**„Senioreneinrichtung Am Hang“
mit Umweltbericht und integriertem
Landschaftsplanerischem Fachbeitrag
Stadt Bad Vilbel, STT Heilsberg**

**Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 Abs. 4 BauGB**

für den
Magistrat der Stadt Bad Vilbel

Parkstraße 15
61118 Bad Vilbel

Auftragnehmer:

**natur
Profil**

Planung und Beratung
Dipl. Ing. M. Schaefer
Kettelerstraße 33
61169 Friedberg
Tel.: 0 60 31-20 11
Fax: 0 60 31-76 42
e-mail: info@naturprofil.de

Stand: 22.02.2014

Bearbeitung:

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: R. Becker (Dipl.-Ing.)
M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

Der Bebauungsplan „Senioreneinrichtung Am Hang“ im Ortsbezirk Heilsberg ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel am 11.02.2014 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen worden. Er wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Bad Vilbeler Anzeiger vom 20.02.2014 rechtsverbindlich.

Es besteht die Verpflichtung, nach der Rechtskraft des Bebauungsplans, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung

- der Umweltbelange,
- der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und
- der geprüften Planungsalternativen

zu erstellen. Die Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) wird dem Bebauungsplan beigelegt.

1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main von 2010 stellt den Planungsbereich als Wohnbaufläche dar. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan Seniorenpflegeheim "Am Hang" aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

2 Verbindliche Bauleitplanung - Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Bad Vilbel verfolgt das Ziel, den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt in allen Lebensabschnitten gute Rahmenbedingungen zu bieten. Aufgrund des demografischen Wandels besteht in Bad Vilbel insbesondere der Bedarf an weiteren qualitätsvollen seniorengerechten Einrichtungen. Im Stadtteil Heilsberg bietet am nordöstlichen Rand des bestehenden Wohngebietes auf einer bisher unbebauten Fläche die Möglichkeit, eine Senioreneinrichtung mit ca. 145 Plätzen zu errichten. Neben der bereits bestehenden Einrichtung der GfE "Altenzentrum Heilsberg" kann mit der Realisierung der neuen Seniorenanlage das Angebot im Stadtteil bzw. im Stadtgebiet von Bad Vilbel deutlich erweitert werden.

Aufgrund der Größenordnung der geplanten Einrichtung ist eine Beurteilung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB nicht möglich. Um das vorgenannte städtebauliche Ziel zu erreichen, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wird sichergestellt, dass sowohl die verträgliche Nachbarschaft der neuen Nutzung mit den benachbarten Siedlungsbereichen einerseits als auch die Sicherung der schutzbedürftigen Einrichtung des Seniorenpflegeheims gewährleistet ist. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel hatte bereits am 13.06.2006 zu diesem Zweck die Aufstellung eines Bebauungsplanes (damaliger Titel: „Seniorenwohnanlage Am Hang“) beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,76 ha und wird größtenteils von unbebauten Flächen (Grünanlage, Gehölzbestände) eingenommen. Hinzu kommen die Flächen der Straße „Am

Hang“. Bei einem Teil des Geltungsbereiches handelt es sich um Flächen, auf denen eine Bebauung zu Wohnzwecken gemäß § 34 BauGB zulässig wäre.

Der Bebauungsplan „Senioreneinrichtung Am Hang“ der Stadt Bad Vilbel beinhaltet folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet mit Zulässigkeit einer Senioreneinrichtung (GRZ 0,4)
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg, öffentliche Parkfläche) und Flächen für Stellplätze
- Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Begleitgrün, Flächen für Anpflanzungen oder zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung für die Umweltbelange (gemäß § 1 (6) 7 u. § 1a BauGB) durchgeführt. Die ermittelten und bewerteten Umweltbelange wurden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, der einem gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes bildet. Zu wesentlichen Aspekten des Umweltberichts liegen entsprechende Gutachten und Grundlagendaten vor. Dabei handelt es sich um:

- Umweltatlas Hessen
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Senioreneinrichtung Am Hang“
- Baugrundgutachten
- Gutachten zur orientierenden Untergrunderkundung hinsichtlich möglicher Schadstoffverunreinigungen
- Schalltechnische Untersuchungen
- Fachbeitrag Fauna

Außerdem wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung zur Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt.

Der gesamte Geltungsbereich unterliegt wasserrechtlichen Restriktionen (Heilquellen- und Trinkwasserschutz). Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder –objekte liegen nicht vor. Von einem Vorkommen geschützter Arten ist auszugehen. Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG werden jedoch nicht erfüllt.

Das Planungsgebiet weist eine Vorbelastung hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter auf, die v. a. aus dem Straßenverkehr der Frankfurter Straße (Lärm) und dem anthropogen überformten Untergrund resultieren (Aufschüttung, Schadstoffgehalte).

Die Auswirkungsanalyse kommt für die Festsetzungen des Bebauungsplans zu folgendem Ergebnis:

Umweltrelevante Nutzungsänderungen ergeben sich in erster Linie durch

- Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung bisher unbebauter Freiflächen
- Überformung einer vorhandenen Grünanlage und Gehölzbeständen durch Geländeanpassung und gärtnerische Gestaltung

Eine relevante Zunahme von Lärm-Emissionen durch den Betrieb einer Senioreneinrichtung und der ihr zugeordneten Stellplatzanlage ist nicht zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch Lärm aus dem Straßenverkehr trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen um die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. Senioreneinrichtung vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich dennoch für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen, Tiere und Lebensräume aufgrund des Umfangs der erforderlichen Bebauung. Aus diesem Grund wird die Zuordnung von zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen in Form von vorgreiflich umgesetzten Ökokontomaßnahmen vorgenommen, so dass die negativen Auswirkungen ausgeglichen werden können.

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) liegen nicht vor. Allerdings sind Teile des Untergrunds geringfügig mit Schadstoffen belastet, woraus sich entsprechende Anforderungen für die Entsorgung von Bodenaushub ergeben. Mit der Abfall- und Abwasserentsorgung sind im Allgemeinen Wohngebiet keine umweltrelevanten Probleme verbunden. Das Umfeld des Bebauungsplangebietes gilt als durch Hangrutschungen gefährdet. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich vom Bauherrn weitere Untersuchungen durchzuführen und ggf. Sicherungsmaßnahmen für Gebäude und bauliche Anlagen vorzusehen sind.

Die geplante Entwicklung der innerörtlichen Freifläche, die in Teilen dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist, wird dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht. Eine Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird vermieden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass - vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen bzw. der Zuordnung von Ersatzmaßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Bad Vilbel - bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Senioreneinrichtung Am Hang“ insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zurück bleiben.

4 Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

4.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.06.2013 über Ziel und Zweck des Bebauungsplanes informiert und um Stellungnahme gebeten. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bei der weiteren Planbearbeitung teilweise berücksichtigt. Insbesondere wurde die ursprüngliche Absicht eines beschleunigten Verfahrens gemäß

§ 13a BauGB fallen gelassen und ein Vollverfahren durchgeführt. Demnach wurde ein Umweltbericht erarbeitet und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewendet.

Vom 17.10. bis 26.11. 2013 fand die Beteiligung der Behörden nach § 4, Abs. 2 BauGB statt. 37 Behörden haben in schriftlicher Form geantwortet. 20 Träger öffentlicher Belange haben zu der Planung Hinweise gegeben und/oder Anregungen vorgetragen. Die acht Naturschutzverbände haben in einer gemeinsamen Stellungnahme geantwortet. Dabei wurden u. a. die folgenden Anregungen und Hinweise gegeben:

- Die Naturschutzverbände geben u. a. Anregungen zu Dach- und Fassadenbegrünung, zur Anordnung der Stellplätze, zum Erhalt von Baumbeständen und zur Schaffung von Lebensräumen innerhalb der geplanten Gartenflächen. Zum Teil werden die Anregungen als Empfehlungen in den landschaftsplanerischen Fachbeitrag aufgenommen und können auf der nachgelagerten Planungsebene vom Bauherrn berücksichtigt werden. Um dem Stellplatzbedarf gerecht zu werden, ist jedoch die Ausweisung von Stellplätzen außerhalb des Baugrundstück notwendig. Eingriffe in Gehölzbestände können nicht vollständig vermieden werden, werden jedoch kompensiert.
- Die Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises kritisiert die zusätzliche Inanspruchnahme von Gehölzbeständen für Stellplätze und fordert Korrekturen an der Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Wie vorstehend bereits beschrieben ist die Ausweisung von Stellplätzen außerhalb des Baugrundstück notwendig, so dass Eingriffe in Gehölzbestände nicht vollständig vermieden werden können. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird z. T angepasst und entsprechende Festsetzungen werden präzisiert.
- Das Bauordnungsamt des Wetteraukreises regt u. a. Präzisierungen der Festsetzungen hinsichtlich der Traufhöhen und Bezugspunkte für Aufschüttungen an. Den Anregungen wird teilweise gefolgt (vorhandenes Gelände als Bezugspunkt).
- Die Freiwillige Feuerwehr Heilsberg äußert Sicherheitsbedenken bei Realisierung des Vorhabens. Die Bedenken werden nicht geteilt, da u. a. auf der Bauantragsebene entsprechende Vorsorge hinsichtlich des Brandschutzes geleistet wird und das Vorhaben die Erreichbarkeit im Stadtteil für Rettungsfahrzeuge nicht einschränkt.
- Die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt – Immissionsschutz beim Regierungspräsidium Darmstadt äußert Bedenken gegenüber der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes, da die Lärmimmissionen von der Frankfurter Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Eine deutliche Überschreitung ist jedoch zunächst nur an den östlichen Baugrenzen (zur Frankfurter Straße hin) zu erwarten. Durch entsprechende Anordnung schutzwürdiger Räume und passive Schallschutzmaßnahmen kann die Lärmeinwirkung auf ein tolerierbares Maß reduziert werden.

4.2 Öffentlichkeit

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Bürgerversammlung am 13.05.2013 durchgeführt. Im Anschluss bestand für zwei Wochen Gelegenheit zur Äußerung zu den vorgestellten Planunterlagen und dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes. Seitens der Bürger wurde angeregt, zusätzliche Stellplätze zu schaffen und die bestehenden Fußwegeverbindungen aufrecht zu erhalten. Diese Anregungen wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 21.10. bis einschließlich 26.11.2013 statt. Seitens der Bürger wurden 22 Einzelstellungnahmen sowie eine von 198 Bürgern und Bürgerinnen unterzeichnete Gemeinschaftsstellungnahme abgegeben, die u. a. folgende Anregungen und Hinweisen beinhalteten:

- Es wurde kritisiert, dass der Bebauungsplan hinsichtlich Art, Weise und Maß eine überdimensionierte Bebauung zulässt. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht jedoch den maximal zulässigen Werten in Allgemeinen Wohngebieten. Für die geplante Nutzung als Senioreneinrichtung werden funktional größere, zusammenhängende Baukörper benötigt. Der Bebauungsplan setzt außerdem die maximale Traufhöhe fest, die zur Straße 10,20 m beträgt, was – bezogen auf das städtebauliche Umfeld – keine Überdimensionierung darstellt.
- Es wurde befürchtet, dass Beeinträchtigungen aufgrund von Lärm und Verkehr durch das Vorhaben zunehmen. Das vorliegende schalltechnische Gutachten und die Anbindung des Plangebietes auf kurzem Weg zeigen jedoch, dass derartige Befürchtungen unbegründet sind.
- Es wurde eine erhebliche Verschattung und erdrückende Wirkung für die Nachbargrundstücke befürchtet. Da die geplante Bebauung nach Norden ausgerichtet ist und die Abstandsregelungen der hessischen Bauordnung einzuhalten sind, können derartige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.
- Es wurden zusätzliche Stellplätze gefordert. Der Anregung wurde bereits gefolgt, in dem zu den nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätzen auch öffentliche Parkflächen festgesetzt werden.
- Es wurde eine barrierefreie Wegeführung gefordert. Die Fußwegeverbindungen werden aufrecht erhalten. Dabei ist eine Nutzbarkeit für Radfahrer und Kinderwagen möglich. Eine barrierefrei Nutzung für Rollstuhlfahrer im Sinne der entsprechenden DIN ist jedoch aufgrund der Topographie nicht möglich und auch im Ist-Zustand nicht gegeben.
- Es wurde auf die Hangrutschgefährdung im Stadtteil hingewiesen. Der Hinweis wird aufgegriffen und in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Es wird eine Verschandelung des Landschaftsbildes befürchtet. Durch die geplante Bebauung wird das Erscheinungsbild des Plangebietes verändert aber nicht negativ beeinträchtigt. Die Blickbeziehungen von dem nördlich verlaufenden Weg Richtung Wetterau und Taunus bleiben bestehen und öffentlich zugänglich.

5 Geprüfte Planungsalternativen

Der Aufstellung des Bebauungsplans liegt eine Betrachtung folgender alternativer Standorte zugrunde:

1. Gemeinbedarfsfläche im Baugebiet Krebschere Quellenpark
2. Verlängerung Alte Frankfurter Straße zum Hochbehälter der Stadtwerke (Am Hang, STT Heilsberg)
3. Christeneck, STT Heilsberg

Nach Prüfung dieser Standortalternativen hat die Stadt Bad Vilbel dem Planungsgebiet „Am Hang“ im Stadtteil Heilsberg (Standort 2) den Vorzug gegeben. Das Planungsgebiet bietet durch seine Lage und Anbindung städtebauliche Vorteile für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes bzw. die Ansiedlung einer Senioreneinrichtung. Hierzu zählen u. a. die Verfügbarkeit der Grundstücke, die gute verkehrliche Anbindung (bezüglich Individualverkehr und ÖPNV), die zentrale Lage im überörtlichen Einzugsgebiet und die Integration der Bewohner in den Stadtteil.

Auf der Projektebene und im Zuge des Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten für Teilaspekte geprüft (z. B. Anordnung von Stellplätzen, Führung von Wegeverbindungen). Dabei wurden auch umweltrelevante Punkte (z. B. Erhalt von Gehölzbeständen) berücksichtigt.

Bad Vilbel, den

FD Planung und Stadtentwicklung

Bürgermeister